



## השקעה אטרקטיבית בנדל"ן מניב בפלורידה

### סקירה כללית

אם יש לך סכום כסף פנוי ואתה מעוניין להגדילו, אם אתה מחפש דרך לייצר הכנסה פסיבית ולהכניס כסף מבלי לעבוד עבורו מה שאתה צריך זה אפיק השקעה שיאפשר לכסף שלך לעבוד עבורך. כאשר הריבית בבנק אפסית והבורסה מנופחת, השקעות נדל"ן בפלורידה עשויות להיות פתרון יעיל וכדאי.

השקעה היא הקצאת הון בהווה לטובת הגדלתו בעתיד. ללא כל ספק, זו הוכחה כדרך היעילה והפשוטה ביותר לצבירת הון רב בזמן קצר. השאלה הגדולה שעליך לשאול את עצמך תחילה היא כמובן: במה כדאי להשקיע? שכן כדאיות אפיקי ההשקעה משתנה ממשקיע למשקיע, בהתאם למטרת ההשקעה ותפיסת עולמו.



### אפיקי השקעה סיכוי וסיכון

השקעה בתכניות חיסכון ופיקדונות, כמו גם השקעה באגרות חוב ממשלתיות עשויות להיות פתרון מצוין לשמירה על ערך הכסף, אבל לא להגדלת ההון הקיים. השקעה באגרות חוב – היא כבר השקעה ברמת סיכון בינונית, שמחייבת ידע וניסיון ואינה מבטיחה לשמור על ערך הכסף. גם השקעה במניות מחייבת ידע וניסיון ויכולה להניב רווח נאה, אולם רמת הסיכון אינה מובטחת והיא עלולה להתגלות כגבוהה ביותר ומסוכנת.



## שוק הנדל"ן בישראל השקעה גבוהה ותשואה נמוכה

קשה למצוא היום הזדמנות השקעה אטרקטיבית בשוק הנדל"ן הישראלי. ההשקעות הדרושות גבוהות, התשואה היחסית על ההשקעה נמוכה וניסיונות הממשלה להוריד את מחירים אינם תורמים ליציבות ההשקעה.

## השקעות נדל"ן בפלורידה-סיכון נמוך וסיכוי גבוה

מצב השוק שוק הנדל"ן בארה"ב נמצא במגמה חיובית מאז 2010. עליה בביקוש מחד והקלה בתנאים לקבלת משכנתא מאידך מהווים מנוע צמיחה לשוק הנדל"ן בארה"ב ככלל ובמקומות מסוימים בפרט. גם באזורים מסוימים בפלורידה מצוי השוק במגמת צמיחה, ומשמש כר פורה להשקעות בתחום הנדל"ן. השקעה בנדל"ן בפלורידה, מציעה רמת סיכון נמוכה ולכן היא אפיק אידיאלי למשקיעים סולידיים המעוניינים לשמור על ערך הכסף אך בה בעת גם להגדיל את הונם.



## שלושת היתרונות של השקעה בנדל"ן בפלורידה:

1. השקעה בנכס פיזי מוחשי
2. הכנסה שוטפת מדמי השכירות (בנדל"ן מניב)
3. אפשרות לרווח הוני בעת מכירת הנכס

## מי אנחנו ?

חברת יקוט נכסים פלורידה בבעלותו של איש העסקים מר רונן חזן הוקמה לפני כ-9 שנים לאחר משבר הסאב פריים ועוסקת בתחום ניהול נכסים והשבחת נכסים. כיום מנהלת החברה מעל 250 נכסים שבעלות החברה, המשקיעים בישראל והמשקיעים המקומיים. משרדי החברה ממוקמים בעיר דניה ביץ' שבפלורידה, את סניף יקוט תל אביב מנהל סמנכ"ל החברה מר דודי חזן, (סא"ל במילואים) פורש צה"ל.



## אוקיי השתכנעתי, אז איך מתקדמים ?

1. רכישה , ביצוע העסקה פשוט ובטוח ומתבצע ע"י חברת טייטל (חברת הטאבו) הבודקת את נאותות העסקה וחברת יקוט נכסים הבודקת את אפשרות ההשכחה, היקף השיפוץ הנדרש והתשואה . את העסקה ניתן לבצע כרוכש פרטי או כחברה (LLC) ואין צורך באזרחות אמריקאית או ויזה אלא על ידי דרכון בלבד.
2. סוגי הבתים: בתים צמוד קרקע ובניני דירות.

### 3. התהליך:

- קביעת סכום ההשקעה.
- איתור הנכס להשקעה בהתאם לסכום.
- תשלום 10% לחברת הטייטל, וחתימה על חוזה רכישה (as is) כדמי רצינות לביצוע בדיקת נאותות של הנכס.
- קבלת אישור חברת הטייטל, אישור הערה בטאבו והעברת 90% הנותרים לחברת הטייטל.
- קבלת מפתח ותחילת שיפוץ.
- חתימה על חוזה ניהול, רכישה, שיפוץ והשכרה(נכתב ע"י עו"ד החברה).
- המתנה לאישור טאבו מחברת הטייטל-מתבצע במקביל לשיפוץ הנכס.
- סיום שיפוץ והשכרת הנכס לאחר 45 ימי עסקים ותחילת העברת התשואה למשקיע.
- תשלום עבור ביטוח הנכס.





## מודלים כלכליים:

### מודל ראשון – רכישת נכס לטווח קצר (תשואה מובטחת).

חישוב כדאיות:

- סכום השקעה: כולל את כלל הוצאות הרכישה, השיפוץ, תשלום לחברת הטייטל, עו"ד ביטוח, מיסים עירוניים וניהול הנכס. אך אינו כולל פתיחת מספר נישום ITIN (הוצאה חד פעמית) ודו"ח לרו"ח.
- תשואה שנתית: ראה טבלה
- מיסוי: תשלום מיסוי בארה"ב והשלמת המיסוי בארץ כ-15% בהנחה שהולכים על אופציה זו, בכל מקרה מומלץ להתייעץ עם רו"ח בארץ המתמחה בתחום
- רווח לאחר מכירה-ראה טבלה



### דוגמא לרכישת נכס לטווח קצר

סכום השקעה	תשואה מובטחת	תשואה חודשית	תשואה שנתית	קרן+תוספת 2%	סה"כ שנתי
\$ 40,000	4%	\$ 134	\$ 1,600	\$ 40,800	\$ 42,400
\$ 50,000	5%	\$ 210	\$ 2,500	\$ 51,000	\$ 53,500
\$ 60,000	6%	\$ 300	\$ 3,600	\$ 61,200	\$ 64,800
\$ 70,000	7%	\$ 410	\$ 4,900	\$ 71,400	\$ 76,300
\$ 80,000 (ואילך)	8%	\$ 534	\$ 6,400	\$ 81,600	\$ 88,000





## מודל שני – רכישת נכס לטווח ארוך (תשואה לא מובטחת).

חישוב כדאיות:

- סכום השקעה: כולל את כלל הוצאות הרכישה, השיפוץ, תשלום לחברת הטייטל, עו"ד וכדומה.
- תשואה שנתית: כ- 10%-12% ברוטו
- הוצאות נוספות: ביטוח הנכס, ארנונה אחת לשנה, תשלום דמי ניהול ואחזקה 10% מערך השכירות החודשית ופתיחת מס נישום ITIN (הוצאה חד פעמית).
- מיסוי: תשלום מיסוי בארה"ב והשלמת המיסוי בארץ כ-15% בהנחה שהולכים על אופציה זו, בכל מקרה מומלץ להתייעץ עם רו"ח בארץ המתמחה בתחום.
- רווח לאחר מס: כ- 9%-7.5% נטו.
- מכירת הנכס: לאחר שנתיים ברווח משוער של כ-20%-10% ממחיר הרכישה.

## בית לדוגמא : רכישת נכס לטווח ארוך ללא תשואה מובטחת



נכס בפונפנו ביץ' עם 3 חדרי שינה, 2 שירותים מקלחת, סלון ומטבח מרווח, גודל הנכס 120 מ"ר, באזור מרכזי קניות ובתי ספר, נסיעה של 5 דקות לחוף הים.

**הכנסות ברוטו:** שכר דירה חודשי: כ- \$ 1,300  
 שכר דירה שנתי: כ- \$ 15,600  
**הוצאות:** ביטוח: כ- \$ 1,000  
 דמי ניהול: כ- \$ 1,560  
 מיסים עירוניים: כ- \$ 1,100  
**צפי הכנסות** שנתי נטו: כ- \$ 11,940  
 חודשי נטו: כ- \$ 995  
**תשואה נטו: כ- 9.5%**



## מודל שלישי – רכישת נכס לפליפ (קנייה שיפוץ ומכירה).

חישוב כדאיות:

- סכום השקעה: כולל את כלל הוצאות הרכישה, השיפוץ, תשלום לחברת הטייטל, עו"ד וכדומה.
- הוצאות נוספות: ביטוח הנכס, ארנונה אחת לשנה ו/או בעת מכירת הנכס ופתיחת מס נישום ITIN (הוצאה חד פעמית).
- מיסוי: תשלום מיסוי בארה"ב והשלמת המיסוי בארץ כ-25% (כדוגמת מס שבח) בכל מקרה מומלץ להתייעץ עם רו"ח בארץ המתמחה בתחום.
- רווח לאחר מס: כ - 10%-15% נטו. (הרווח משתנה מנכס לנכס ומותנה בסכום ההשקעה, איכות אזור הנכס, הביקוש וכדומה)

## בית לדוגמא: רכישת נכס לפליפ קניה שיפוץ ומכירה



### מחיר הנכס כולל שיפוץ והשבחה \$ 150,000

צפי מכירת הנכס \$ 190,000

הוצאות נלוות:

ביטוח כ-\$1000

מיסים עירוניים כ-\$1500

דמי סגירה וביול כ-\$2000

תשלום למתווכים-6% ממחיר המכירה-\$11,400

רווח כ - 16%, כ-\$24,100



קבלת החלטה היכן להשקיע את כספך הינה בהחלט אחת ההחלטות המשמעותיות בחיינו ולכן עלינו לעשות זאת בצורה טובה ומושכלת.

לאחר שסקרנו את האופציות להשקעה הקיימות בפנינו כיום, אין ספק שאחת ההשקעות הטובות ביותר הינה ההשקעה בנכס מניב בארה"ב.



חברת יקוט נכסים פלורידה תשמח לעמוד לרשותכם בקבלת ההחלטה באיזה נכס להשקיע ובליזוי רכישת הנכס ועד לקבלת התשואה.

חברת יקוט נכסים מודה לכם שהשקעתם מזמנכם ובחרתם להקשיב לנו ומאחלת הצלחה רבה.

בברכה

דודי חזן      סמנכ"ל

יקוט נכסים פלורידה ישראל